

I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
TENSIOLIT S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de TENSIOLIT S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la compañía

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

(Continúa)

Una auditoría incluye también la evaluación de si las normas internacionales de contabilidad utilizadas y si las estimaciones contables relevantes hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

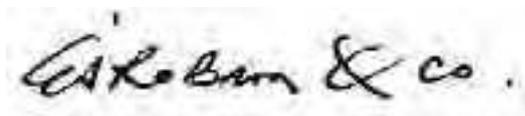
Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de TENSOLIT S.A., al 31 de diciembre de 2013, su desempeño financiero y los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES).

Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de TENSOLIT S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2013, se emite por separado.



RNAE - No. 476

Mayo 7, 2014



Henry Escalante Roha
Socio, EsRoBross – TIAG International
Registro No. 11145

TENSIOLIT S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Activo corriente:		
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota B)	50.206	69.072
Cuentas por cobrar (Nota C)	609.070	640.037
Activos por impuestos corrientes	3.796	6.763
Inventarios (Nota D)	146.922	127.980
Gastos pagados por anticipados	63.262	12.539
	<u>873.256</u>	<u>856.391</u>
Activo no corriente:		
Propiedades de inversión (Nota E)	5.328.871	5.296.884
Propiedades y equipo (Nota F)	463.296	405.454
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota G)	1.220.431	812.217
Otro activo	2.652	1.452
	<u>7.015.250</u>	<u>6.516.007</u>
Total activo	<u>7.888.506</u>	<u>7.372.398</u>

PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo corriente:		
Pasivos financieros:		
Préstamos bancarios	43.045	10.874
Sobregiro bancario	18.089	0
Cuentas por pagar (Nota H)	149.748	98.926
Pasivos por impuestos corrientes	13.432	3.228
Gastos acumulados por pagar (Nota I)	51.944	42.909
	<u>276.258</u>	<u>155.937</u>
Pasivo no corriente:		
Cuentas por pagar a largo plazo (Nota J)	4.302.660	3.909.779
Otros beneficios a empleados (Nota K)	12.505	21.790
	<u>4.315.165</u>	<u>3.931.569</u>
Participación de los accionistas:		
Acciones comunes, 800 a USD 1 cada una	800	800
Aporte futura capitalización	225.280	225.280
Reserva de capital	3.006.218	2.996.933
Utilidades retenidas	64.785	61.879
	<u>3.297.083</u>	<u>3.284.892</u>
Total pasivo y participación de los accionistas	<u>7.888.506</u>	<u>7.372.398</u>


Mg. Mahtza Miznequero R.
Gerente General


Gabriel Alvarado Livanda
Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

TENSIOLIT S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de	
	2013	2012
INGRESOS		
Ventas de terrenos urbanizados	1.032.959	576.029
Ventas de materiales de ferretería y otros	241.948	228.112
Alicuota por expensas	32.454	23.662
Intereses por financiamiento	88.146	44.365
	<u>1.395.507</u>	<u>872.168</u>
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
Costo de ventas (Nota L)	640.912	374.322
Gasto de ventas (Nota M)	413.507	283.993
Gasto de administración (Nota N)	227.249	120.209
Impuesto al valor agregado cargado a gasto	63.293	34.444
Gasto no deducible	7.336	4.704
	<u>1.352.297</u>	<u>817.672</u>
UTILIDAD OPERACIONAL DE OPERACIONES CONTINUAS		
	43.210	54.496
OTROS INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES		
Gastos financieros y otros	9.263	13.080
Otros ingresos	10.605	24.376
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		
	44.552	65.792
Participación trabajadores (Nota Q)	6.682	9.869
Impuesto a la renta (Nota P)	34.964	13.945
UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS		
	<u>2.906</u>	<u>41.978</u>


Mg. Matías Mizáurea R.
Gerente General


Gabriel Alvarado Lavanda
Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros.

TENSIOLIT S.A.

ESTADO DE OTRO RESULTADO INTEGRAL

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		
UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS	2.905	41.978
Ajustes por impuestos diferidos	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	<u>2.905</u>	<u>41.978</u>

UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS, ATRIBUIBLES A:

Accionistas mayoritarios	2.876	41.558
Accionistas minoritarios	<u>29</u>	<u>420</u>
	<u>2.905</u>	<u>41.978</u>

UTILIDAD POR ACCIÓN:

Acciones comunes, básica por acción	<u>3.63</u>	<u>52,47</u>
-------------------------------------	-------------	--------------


M. Maritza Mizchiquero R.
Gerente General


Gasnel Alverado Lavanda
Contador

TENSIOLIT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Aporte futuro capitalización	Reserva de Capital	Reserva Legal	Utilidades retenidas	
					Ganancias Acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	15.200	0	0	19.901	19.901
Aumento de capital	0	210.080	0	0	0	0
Utilidad neta de operaciones	0	0	0	0	41.978	41.978
Ajustes NIIF, neto	0	0	2.996.933	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	225.280	2.996.933	0	61.879	61.879
Utilidad neta de operaciones	0	0	0	0	2.906	2.906
Ajustes NIIF, neto	0	0	9.285	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800	225.280	3.006.218	0	64.785	64.785


 Ing. María Michenero R.
 Gerente General


 Gabriel Alvarado Lavanda
 Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

TENSI OLIT S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y copropietarios	1.411.141	1.135.156
Efectivo pagado a proveedores y empleados	1.243.693	1.152.278
	167.448	(17.122)
Impuesto a la renta pagado	34.964	13.452
Intereses ganados	10.605	24.376
Pago de utilidades trabajadores	9.869	4.472
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	133.220	(10.670)
Flujo de efectivo en las actividades de inversión		
Adiciones en propiedades y equipo	(118.899)	(49.630)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(118.899)	(49.630)
Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento		
(Aumento) Disminución en propiedades de inversión	(31.987)	120.371
Financiamiento de accionistas y otros	(1.200)	0
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento	(33.187)	120.371
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalente al efectivo	(18.866)	60.071
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	69.072	9.001
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	50.206	69.072

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

TENSIOLIT S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACIÓN

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

31 de diciembre de
2013 2012

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:

Utilidad neta de operaciones continuas	2.906	41.978
Más gastos que no corresponden a desembolsos de efectivo:		
Depreciación	61.057	58.342
	<u>63.963</u>	<u>100.320</u>
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(377.247)	0
(Aumento) en Gastos anticipados	(50.723)	(11.518)
(Aumento) Disminución en inventarios	(18.942)	3.228
Disminución en activos por impuestos corrientes	3.869	3.673
Aumento (Disminución) en préstamos bancarios	50.260	(128)
Aumento (Disminución) en pasivos por impuestos	9.302	(2.305)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	443.703	(110.117)
Aumento en pasivos acumulados	9.035	6.177
	<u>133.220</u>	<u>(10.670)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación		


 Ing. María Mizhquero R.
 Gerente General


 Gabriel Alvarado Lavanda
 Contador